

3/2017

ZARZĄDZENIE NR
DYREKTORA
ZARZĄDU BUDYNKÓW KOMUNALNYCH
W KRAKOWIE
Z DNIA 02 STY. 2017

w sprawie wprowadzenia „Regulaminu rozliczania dostawy mediów w lokalach użytkowych zarządzanych przez Gminę Miejską Kraków”

Na podstawie ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 139, 1893 z 2016 r. poz. 1250), ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo Energetyczne (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 1059, z 2013 r. poz. 984, 1238, z 2014 r. poz. 490, 457, 900, 1101, 1662, z 2015 r. poz. 151, 478, 942, 1618, 1893, 1960, 2365, z 2016 r. poz. 266, 831, 925, 1052, 1165, 1823, 1986, 1948), rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. Nr 194, poz. 1291), uchwały Nr XIV/270/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 maja 2015 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków na terenie Gminy Miejskiej Kraków, ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie z dnia 13 września 1996 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 250, 1020, 1250, 1920), § 4 ust. 1 Statutu Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, stanowiącego załącznik do uchwały Nr XLVI/558/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie nadania statutu Zarządowi Budynków Komunalnych w Krakowie (z późn. zm.) oraz § 5 ust. 7 pkt 1 Regulaminu Organizacyjnego Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, stanowiącego załącznik do zarządzenia Nr 1624/2016 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 21 czerwca 2016 r. w sprawie wprowadzenia regulaminu organizacyjnego Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, zarządza się, co następuje:

§ 1

Niniejszym zarządzeniem wprowadzam do stosowania w Zarządzie Budynków Komunalnych w Krakowie :

„Regulamin rozliczania dostawy mediów do lokali użytkowych zarządzanych przez Gminę Miejską Kraków”.

§ 2

Uchyla się § 1 pkt. 1 z zarządzenia nr 36/2014 Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie z dnia 25 lipca 2014 r. w sprawie wprowadzenia „Regulaminu rozliczenia dostawy mediów w lokalach zarządzanych przez Gminę Miejską Kraków”

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania .


DYREKTOR
Katarzyna Zapała

**REGULAMIN
ROZLICZANIA DOSTAWY MEDIÓW W LOKALACH UŻYTKOWYCH
ZARZĄDZANYCH PRZEZ GMINĘ MIEJSKĄ KRAKÓW**

POSTANOWIENIA OGÓLNE

PODSTAWA PRAWNA

1. ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2015 r. poz. 139,1893, z 2016 r. poz. 1250.),
2. ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo Energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059, z 2013 r. poz. 984,1238 z 2014 r. poz. 490,457,900,1101,1662, z 2015 r. poz. 151,478,942,1618,1893,1960,2365, z 2016 r. poz. 266,831, 925,1052,1165,1823,1986,1948),
3. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. Nr 194, poz. 1291),
4. uchwała Nr XIV/270/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 maja 2015 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków na terenie Gminy Miejskiej Kraków ,
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. z 2002 r. nr 8 poz. 70),
6. ustawa z dnia 11 maja 2011 r. Prawo o miarach (Dz. U. z 2016 r. poz. 884,1948),
7. ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2016 r. poz. 250,1020,1250,1920),

§ 1

Przez użyte w Regulaminie określenia należy rozumieć:

1. **Zarządca** – Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie działający na podstawie upoważnienia wynikającego ze Statutu Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, stanowiącego załącznik do uchwały Nr XLVI/558/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie nadania statutu Zarządowi Budynków Komunalnych w Krakowie (z późn. zm.).
2. **Użytkownik lokalu** – najemca lokalu lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
3. **Okres rozliczeniowy** – okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku kalendarzowego.
4. **Osoba używająca lokalu** – w przypadku, gdy jednostką rozliczeń jest liczba osób, za osobę używającą lokalu uważa się osoby wykonujące pracę w lokalu na jakiegokolwiek podstawie prawnej, zgodnie z oświadczeniem użytkownika lokalu przyjętym przez Zarządcę.
5. **Dostawa mediów i innych świadczeń** - należy rozumieć:
 - a) dostawę energii cieplnej przeznaczonej do ogrzania lokalu (c.o.),
 - b) dostawę energii cieplnej przeznaczonej do podgrzania zimnej wody dostarczanej do lokalu (c.w.u.),
 - c) dostawę energii cieplnej przeznaczonej zarówno do podgrzania zimnej wody i ogrzania lokalu,
 - d) dostawę zimnej wody użytkowej do lokalu oraz odprowadzenia ścieków (z.w.),
 - e) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - f) dostawę gazu do lokalu (w przypadku zbiorczej instalacji gazowej),
 - g) dostawę energii elektrycznej do lokalu (w przypadku zbiorczej instalacji elektrycznej),
 - h) obsługa kotłowni , wymiennikowni,
 - i) Sprzątanie i utrzymania terenów zielonych i utwardzonych,
 - j) monitoring, dozór
 - k) konserwacja wind
6. **Opłaty niezależne od właściciela** – należy przez to rozumieć opłaty za dostawy mediów i innych świadczeń wymienionych w ust. 5, które uiszczane są przez użytkowników lokali w formie miesięcznej zaliczki na poczet kosztów ich dostawy.
7. **Powierzchnia grzewcza** – przez powierzchnię grzewczą należy rozumieć: powierzchnię użytkową lokali w których znajdują się grzejniki lub elementy grzejne oraz powierzchnię wchodzącą w skład lokali (np. łazienka, wc itp.) nawet jeśli w pomieszczeniach tych nie ma grzejników., oraz powierzchnie części wspólnej, która jest ogrzewana, oraz zgodnie z powierzchnią grzewczą zawartą w umowie najmu.

§ 2

1. Niniejszy Regulamin dotyczy wszystkich lokali użytkowych zarządzanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie niezależnie od wyposażenia w instalacje wewnętrzne i rodzaju dostarczanych mediów.
2. Koszty mediów i świadczeń obejmują wszelkie wydatki związane z opłatami za dostawę mediów i świadczeń uiszczanych na rzecz usługodawców zewnętrznych.
3. Rozliczenia kosztów dostawy mediów i świadczeń dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu w obrębie danej nieruchomości (budynku).
4. Rozliczenia kosztów dostawy mediów i innych świadczeń dokonuje się po zakończeniu okresu rozliczeniowego w terminach:
 - a) nie później niż do 30 września następującego po nim roku kalendarzowego,
 - b) w przypadku lokali gminnych znajdujących się w budynkach wspólnotowych nie będących w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, media i inne świadczenia będą rozliczane w terminie do 2 miesięcy od dnia otrzymania z Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa informacji o wysokości kosztów podlegających rozliczeniu i w oparciu o zasady przyjęte przez wspólnotę mieszkaniową.Powyższe terminy mogą ulec zmianie w związku z koniecznością bardziej wnikliwej weryfikacji otrzymanych kosztów oraz danych przyjętych do rozliczenia.

§ 3

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest wносить na poczet opłat niezależnych od właściciela miesięczne zaliczki w wysokości odpowiadającej kosztom średniorocznym, ustalonym przez Zarządcę na podstawie analizy (rozliczenia) kosztów poniesionych w ubiegłym okresie rozliczeniowym, powiększonym o wskaźnik przewidywanego wzrostu cen.
2. Wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku:
 - a) zmian cen określonych w cennikach ustalanych przez dostawców mediów,
 - b) uchwał wspólnot mieszkaniowych,
 - c) jeżeli w wyniku rozliczenia poprzedniego okresu rozliczeniowego wystąpią istotne różnice pomiędzy wnoszonymi przez najemców zaliczkami, a kosztami rzeczywiście poniesionymi, które to różnice powodują powstawanie po stronie najemców dużych niedopłat lub nadpłat.Średnia norma zużycia wody ciepłej i zimnej dla lokali nie posiadających wodomierzy przyjmowana będzie na każdy następny okres rozliczeniowy w wysokości średniorocznej rzeczywistej normy ustalonej przez Zarządcę na podstawie analizy zużycia wody przyjętej dla ubiegłego okresu rozliczeniowego.
3. Obowiązek wnoszenia zaliczek na poczet opłat niezależnych od właściciela powstaje z dniem zawarcia umowy najmu i protokolarnego przekazania lokalu do użytkowania, jak również w przypadku bezumownego korzystania z lokalu.
4. Obowiązek wnoszenia zaliczek na poczet opłat niezależnych od właściciela ustaje z dniem protokolarnego przejęcia lokalu przez Zarządcę.
5. Użytkownicy lokali posiadających indywidualne urządzenia pomiarowe odpowiedzialni są za zachowanie ich w należytym stanie, w szczególności za ochronę przed uszkodzeniem, zniszczeniem, ingerencje mającą wpływ na nieprawidłowe funkcjonowanie, nie prawidłowe odczyty.
6. Użytkownicy lokali posiadający indywidualne wodomierze ponoszą koszty związane z ich eksploatacją tj. wymianą, naprawą, plombowaniem oraz legalizacją.

§ 4

1. Nadpłata, która powstaje w wyniku rozliczenia opłat niezależnych, zaksięgowana na koncie lokalu wykupionego podlega zwrotowi przelewem na konto wskazane przez byłego najemcę.
2. Nadpłatę w przypadku użytkowników posiadających zadłużenie w opłatach czynszowych zalicza się na poczet zadłużenia użytkownika w stosunku do Zarządcy. W przypadku braku zaległości nadpłaty powstałe z rozliczenia zostaną zaliczone albo na poczet przyszłych okresów płatniczych lub zwrócone na pisemny wniosek użytkownika lokalu.
3. Niedopłatę kosztów użytkownik uiszcza zgodnie z terminem zapłaty wystawionym na fakturze. Po tym terminie naliczane są odsetki..
4. W indywidualnych przypadkach Zarządca może wyznaczyć inny termin zapłaty niedopłaty lub dokonać rozłożenia na raty, zgodnie z obowiązującą w tym zakresie uchwałą Rady Miasta Krakowa.
5. Reklamacje dotyczące rozliczeń kosztów opłat niezależnych od właściciela należy wносить w terminie do 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. W przypadku braku reklamacji w powyższym terminie przyjmuje się, że najemca nie wnosi zastrzeżeń do rozliczenia.
6. Złożenie reklamacji nie zwalnia użytkownika od obowiązku uiszczenia wyliczonego niedoboru w wyznaczonym terminie

§ 5

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu polegającej między innymi na zwolnieniu lokalu przez dotychczasowego użytkownika i nowym zasiedleniu przez innego użytkownika, zamianie lub przeniesieniu prawa własności lokalu, Zarządca dokonuje odczytu pośredniego w lokalu, jeżeli lokal wyposażony jest w indywidualny licznik (podlicznik, miernik). Rozliczenie zostanie sporządzone i przekazane po zakończeniu danego okresu rozliczeniowego.
2. W przypadku braku indywidualnych liczników rozliczenie następować będzie w oparciu o wartości średnie wyliczone dla całego okresu rozliczeniowego proporcjonalnie do okresu korzystania z lokalu, po zakończeniu pełnego roku rozrachunkowego.

ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW

§ 6

Rozliczeniu podlegają całkowite koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków dostarczone do nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków.

1. Na całkowity koszt dostawy wody i odprowadzania ścieków składa się suma kosztów wynikająca z faktur lub innych dokumentów księgowych wystawionych przez dostawcę wody i/lub odbiorcę ścieków w okresie rozliczeniowym.
2. Koszty całkowite dostawy wody pomniejsza się o koszt zużycia wody na cele porządkowe, o koszt wody zużytej na roboty budowlane, wynikający z umów remontowych oraz o koszt wynikający z awarii instalacji wewnętrznej nie przeznaczonej do wyłącznego użytku użytkowników lokali, o ile nie powstała z ich winy.
3. Niniejszy Regulamin dotyczy wszystkich użytkowników lokali użytkowych znajdujących się w budynkach wyposażonych w instalację wodno – kanalizacyjną lub wodną i odstożnik (szambo).

§ 7

Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków w budynku nieopomiarowanym lub częściowo opomiarowanym

1. Całkowity koszt dostawy wody i odprowadzania ścieków dla lokali użytkowych nieopomiarowanych oblicza się wg wzoru:

$$((K-K_w)/S_n) \times L_n$$

gdzie:

- K – koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla całego budynku w okresie rozliczeniowym (zł),
K_w – koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla wszystkich lokali opomiarowanych (zł),
S_n – średnia miesięcznych zaliczek w okresie rozliczeniowym dla wszystkich nieopomiarowanych lokali użytkowych,
L_n – średnia miesięczna zaliczka w okresie rozliczeniowym dla rozliczanego lokalu.

2. Całkowity koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków w budynku, w którym część lokali jest wyposażona w liczniki indywidualne wody rozlicza się wg wzoru:

- 1) dla lokali opomiarowanych:

$$K_w = Z \times C$$

gdzie:

- K_w - koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu opomiarowanych
C - cena wody i odprowadzenia ścieków (zł/m³),
Z - zużycie wody ustalone wg wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach opomiarowanych w okresie rozliczeniowym (m³).

- 2) dla lokali nieopomiarowanych:

$$K_{bw} = K_c - K_w$$

gdzie:

- K_{bw} – koszt dostawy wody i odprowadzania ścieków dla lokali nieopomiarowanych (zł)
 K_c – koszt całkowity dostawy wody i odprowadzania ścieków z faktur w okresie rozliczeniowym (zł)
 K_w – koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu opomiarowanych (zł)

3. Dopuszcza się również w lokalach użytkowych nie wyposażonych w liczniki indywidualne wody rozliczenie kosztów w oparciu o przyjęte normy zużycia wody zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2001 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody.

§ 8

Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków w systemie pełnego opomiarowania lokali

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu dokonania odczytu liczników indywidualnych zainstalowanych w lokalu.
2. W przypadku uzasadnionego braku możliwości udostępnienia lokalu w terminie dokonywania odczytów użytkownik lokalu zobowiązany jest do dostarczenia odczytów liczników indywidualnych wody w terminie do 14 dni od dnia, w którym dokonywano odczytów w budynku.
3. W razie nie dostarczenia odczytów licznika indywidualnego wody dla celów rozliczenia zostanie ono sporządzone zgodnie z metodą obowiązującą dla rozliczenia lokali nieopomiarowanych, lub na podstawie średniego zużycia z poprzednich lat.
4. W przypadku montażu lub wymiany legalizacyjnej wodomierza z modułem do odczytu drogą radiową podstawą rozliczenia jest odczyt stanu wodomierza dokonany drogą radiową.
5. W przypadku uszkodzenia modułu radiowego podstawą rozliczenia jest protokół odczytu dokonany bezpośrednio z wodomierza.
6. W przypadku:
 - a) stwierdzenia faktu poboru wody poza licznikiem indywidualnym wody, uszkodzeniem liczników lub plomb, nieprawidłowego funkcjonowania liczników indywidualnych, które spowodować może zafałszowanie rzeczywistego pomiaru,
 - b) stwierdzenie nieprawidłowego opomiarowania lokalu,
 - c) zgłoszenia przez użytkownika lokalu faktu nieprawidłowego funkcjonowania liczników indywidualnych wody posiadających ważną legalizację,
 - d) utraty cech legalizacyjnych dla licznika indywidualnego
 rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków dokonuje się jak dla lokalu nie wyposażonego w licznik indywidualny wody tj. lokal uznaje się za nieopomiarowany.
7. Ilość wody dostarczonej do budynku (nieruchomości) ustala się na podstawie wskazań wodomierza głównego i rozlicza się na wszystkich użytkowników tego budynku (nieruchomości).
8. Różnicę pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych (pomniejszone o zużycie wody wykazane na innych opomiarowanych ujęciach wody do celów eksploatacyjnych) – stratę - rozlicza się na wszystkich użytkowników proporcjonalnie do zużyć wykazanych na poszczególnych wodomierzach, wg następującego wzoru:

$$R_i = \frac{Z_i \times (Z_{gl} - \sum Z_i)}{\sum Z_i}$$

gdzie:

- R_i – strata przypadająca na wodomierz (m^3),
 Z_i – zużycie wody wykazane na wodomierzu indywidualnym (m^3),
 Z_{gl} – zużycie wody wykazane na wodomierzu głównym (m^3),
 $\sum Z_i$ – suma zużyć wody wykazanych na wodomierzach indywidualnych (m^3).

7. Koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków do lokalu wyposażonego w indywidualny wodomierz (indywidualne wodomierze) w okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru:

$$K_w = (Z_i + R_i) \times C$$

gdzie:

- K_w – koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł),
 C – cena wody i odprowadzenia ścieków ($zł/m^3$),
 Z_i – zużycie wody ustalone wg wskazań wodomierza w okresie rozliczeniowym (m^3),
 R_i – strata przypadająca na wodomierz (m^3).

ROZLICZANIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ DOSTARCZONEJ NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ Z MIEJSKIEJ SIECI CIEPŁOWNICZEJ LUB KOTŁOWNI LOKALNYCH

§ 9

1. Rozliczeniu podlegają wszystkie koszty związane z dostawą ciepła do nieruchomości, wynikające z faktur jakimi obciążył dostawca ciepła. Opłaty za dostarczenie ciepła obejmuje następujące, uwidocznione na fakturach składniki:
 - a) opłaty za zamówioną moc cieplną (MW) – płatne w miesięcznych ratach przez cały rok w wysokości zależnej od mocy zamówionej,
 - b) opłaty za ciepło (GJ) – płatne w sezonie grzewczym według wskazań licznika ciepła,
 - c) opłaty stałe za usługę przesyłową (MW) - płatne w miesięcznych ratach przez cały rok w wysokości zależnej od mocy zamówionej,
 - d) opłaty zmienne za usługi przesyłowe (GJ) - płatne w sezonie grzewczym według wskazań licznika ciepła,
 - e) opłaty za wodę grzewczą do uzupełnienia jej ubytku w instalacjach wewnętrznych centralnego ogrzewania (zł/m³),
 - f) koszty dostawy gazu,
 - g) koszty zużytego opału (koks, węgiel)
2. W stosunku do budynków, do których dostarczana jest energia cieplna zarówno na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania zimnej wody użytkowej i dostawca energii nie określił jaka część kosztów dotyczy centralnego ogrzewania, a jaka podgrzania zimnej wody użytkowej, ogólny koszt energii cieplnej dostarczonej do budynku (nieruchomości) dzieli się w proporcji takiej, że:
 - 70% stanowi koszt centralnego ogrzewania,
 - 30% stanowi koszt podgrzania wody
3. Powyższe koszty zakupu ciepła dotyczące centralnego ogrzewania rozlicza się stosując metody wykorzystujące:
 - powierzchnie grzewczą lokali,
 - wskazania ciepłomierzy – w przypadku budynku z wszystkimi lokalami opomiarowanymi,
 - wskazania urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, nie będących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów meteorologicznych.

§ 10

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest natychmiast powiadomić Zarządcę o dostrzeżonych uszkodzeniach instalacji centralnego ogrzewania, w tym w szczególności uszkodzeniach podzielników (liczników), zaworów termostatycznych lub plomb.
2. Decyzję o rozpoczynaniu i przerywaniu dostawy ciepła do budynków podejmuje Zarządca.

§ 11

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania przy zastosowaniu metody wykorzystującej powierzchnię lokali

1. Całkowity koszt centralnego ogrzewania jest sumą kosztów wynikających z faktur z okresu rozliczeniowego, jakim obciążył nieruchomość dostawca ciepła.
2. W przypadku dostawy ciepła z własnych źródeł i instalacji cieplnych rozliczeniu podlegają bezpośrednio koszty wyprodukowania ciepła, takie jak: zakup opału.
3. Podstawą rozliczenia lokali nie wyposażonych w indywidualne mierniki zużycia energii cieplnej (centralnego ogrzewania) stanowi jeden metr kwadratowy powierzchni grzewczej lokalu, wynikający z umowy najmu lokalu lub innego dokumentu określającego powierzchnię grzewczą.
4. Zmiana powierzchni lokalu w okresie rozliczeniowym przyjmowana jest od dnia podpisania aneksu do umowy najmu lub innego dokumentu określającego nową powierzchnię grzewczą.
5. Rozliczenie kosztów ogrzania lokali i przypadających na dany lokal kosztów ogrzania dokonuje się zgodnie z poniższymi wzorami:

$$K_j = K_{co} / \Sigma P_g$$

gdzie:

K_j – koszt ogrzania jednego metra kwadratowego powierzchni grzewczej lokalu

K_{co} – całkowite koszty centralnego ogrzewania

ΣP_g – suma powierzchni grzewczy w budynku

$$K_l = P_g \times K_j$$

gdzie:

K_l - koszt centralnego ogrzewania przypadający na lokal w ciągu roku rozliczeniowego

P_g - powierzchnia grzewcza lokalu

K_j - koszt ogrzania jednego metra kwadratowego powierzchni grzewczej lokalu

§ 12

Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania lokali opomiarowanych

1. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania lokali wyposażonych w indywidualne mierniki lub podzielniki ciepła uzależnione jest od sposobu opomiarowania:

- w przypadku lokali wyposażonych w podzielniki ciepła rozliczenie będzie dokonane na podstawie powiadomień indywidualnych dostarczonych przez podmiot zewnętrzny,
- w przypadku lokali wyposażonych w indywidualne mierniki ciepła tj. ciepłomierze koszty dostawy ciepła są rozliczane na poszczególne lokale z podziałem na:
 - koszty stałe c.o. rozliczane proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokalu i obejmują koszty stałe zakupu ciepła na potrzeby c.o. tzw. MW oraz opłaty dodatkowe,
 - koszty zmienne c.o. rozliczane wg. Wskazań ciepłomierza tzw. GJ.
 Opłaty stałe będą rozliczane proporcjonalnie do powierzchni grzewczych lokali:

$$K_{MW} / \sum P_g = K_m^2$$

gdzie:

K_{MW} - koszt stałe ogrzewania centralnego

$\sum P_g$ - suma powierzchni grzewczych

K_m^2 - koszt 1 m² powierzchni grzewczej

Koszty opłaty zmiennej będzie dzielony przez sumę zużycia GJ na ciepłomierzach indywidualnych, co da średni koszt jednostkowy 1 GJ

$$K_{GJ} = K_f / \sum \text{zuż. ind.}$$

gdzie:

K_{GJ} - średni jednostkowy koszt 1 GJ

K_f - roczny koszt wynikający z faktur otrzymanych od dostawcy ciepła

$\sum \text{zuż. ind.}$ - suma zużycia na ciepłomierzach indywidualnych

$$K_{GJ} \times Z_{\text{ind.}} = K_{\text{lok.}}$$

gdzie:

K_{GJ} - średni jednostkowy koszt 1 GJ

$Z_{\text{ind.}}$ - zużycie indywidualne

$K_{\text{lok.}}$ - koszt lokalu

- Różnica zużycia wynikająca z odczytów licznika głównego i mierników indywidualnych – strata będzie doliczana do każdego lokalu proporcjonalnie do wskazań mierników indywidualnych przypisanych do lokalu.
- W przypadku stwierdzenia przez osoby upoważnione ze strony ZBK, że urządzenia pomiarowe (ciepłomierze) są wadliwe, lub wskazuje fałszywe wskazania lub wskazania ich budzą istotne wątpliwości rozliczenie budynku zostanie dokonane wg. powierzchni grzewczej lokali, a nie odczytów z urządzeń pomiarowych.
- W przypadku stwierdzenia przez osoby upoważnione ze strony ZBK faktu:
 - uszkodzenia urządzeń pomiarowych w lokalu,
 - uszkodzenia na nich plomb,
 - zdemontowania lub wymiany bez zgody ZBK grzejników lub urządzeń pomiarowych w lokalu użytkownik lokalu zobowiązany będzie ponieść wszelkie koszty związane z naprawą, plombowaniem, wymianą urządzeń przez ZBK.
- W przypadku montażu lub wymiany legalizacyjnej ciepłomierza z modułem do odczytu drogą radiową podstawą rozliczenia jest odczyt stanu wodomierza dokonany drogą radiową, odczyty takie nie wymagają obecności ani podpisu użytkownika lokalu.
- W przypadku uszkodzenia modułu radiowego podstawą rozliczenia jest protokół odczytu dokonanego bezpośrednio z ciepłomierza. Jeżeli ciepłomierz znajduje się w lokalu użytkownik ma obowiązek udostępnić taki lokal do odczytu.
- Oprócz opłat dotyczących energii cieplnej użytkownicy również ponoszą koszty obsługi kotłowni, które rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokali lub proporcjonalnie do ilości lokali w budynku.

**Rozliczania energii cieplnej zużytej do podgrzania wody użytkowej (C.W.U.)
w budynku nieopomiarowanym lub częściowo opomiarowanym**

1. Do rozliczenia rzeczywistych kosztów podgrzania wody w budynkach nie wyposażonych w główne urządzenia pomiarowe całkowite zużycie zimnej wody w budynku dzieli się w proporcji takiej że:
- 70% stanowi zużycie zimnej wody,
- 30 % stanowi zużycie zimnej wody do podgrzania wody użytkowej.
2. Koszt dostawy energii cieplnej zużytej do podgrzania wody nie obejmuje ceny wody zimnej dostarczonej do lokalu, a jedynie wartość energii cieplnej zużytej do jej podgrzania.
3. Koszt ogółem energii cieplnej (K), zużytej na potrzeby podgrzania zimnej wody użytkowej, stanowi suma kosztów wynikających z wystawionymi przez dostawcę faktur w danym okresie rozliczeniowym.
4. Koszt podgrzania metra sześciennego wody (C_p) stanowi stosunek rzeczywistych kosztów energii cieplnej (K) dostarczonej do podgrzania wody w budynku (nieruchomości) do ogólnej ilości podgrzanej wody w budynku (W_p), obliczony wg wzoru:

$$C_p = K/W_p$$

5. W przypadku braku w lokalu urządzenia pomiarowego zużycia zimnej wody rozliczenie kosztów podgrzania ciepłej wody użytkowej następuje w odniesieniu do ilości osób używających lokalu przy uwzględnieniu średniej ilości wody zimnej zużytej w lokalach, w których nie zainstalowano urządzeń pomiarowych zużycia zimnej wody.

**Szczegółowe zasady rozliczania energii cieplnej zużytej do podgrzania wody użytkowej (C.W.U.) w systemie
pełnego opomiarowania**

1. Rozliczenie podgrzania wody dostarczonej do lokalu opomiarowanego dokonuje się poprzez podzielenie wynikającego z faktur kosztu całkowitego podgrzania wody (K) przez ilość zużytej wody do podgrzania wykazanej na podstawie odczytów indywidualnych liczników zamontowanych w lokalach (ΣZ_c):

$$K_{sw} = K/\Sigma Z_c$$

K_{sw} – koszt jednostkowy podgrzania 1 m³ zimnej wody (zł/m³)

2. Koszt podgrzania wody dostarczonej do lokalu oblicza się wg wzoru:

$$K_{lw} = Z_c \times K_{sw}$$

gdzie:

K_{lw} - koszt podgrzania wody dostarczonej do lokalu w ciągu okresu rozliczeniowego (zł),

Z_c - zużycie wody ciepłej (m³) ustalone wg wskazań wodomierza zamontowanego w lokalu w całym okresie rozliczeniowym,

K_{sw} - koszt jednostkowy podgrzania 1 m³ zimnej wody (zł/m³)

3. Koszt dostawy energii cieplnej zużytej do podgrzania wody nie obejmuje ceny wody zimnej dostarczonej do lokalu, a jedynie wartość energii cieplnej zużytej do jej podgrzania.
4. Lokale użytkowe nie posiadające indywidualnego opomiarowania oraz w przypadku uszkodzenia wodomierza, płomby lub uniemożliwienia dokonania odczytu (pomimo pisemnego powiadomienia o terminie dokonywania odczytów), Zarządca dokona rozliczenia, przy zastosowaniu metody stosowanej w rozliczeniach budynku nieopomiarowanego lub częściowo opomiarowanego.

ROZLICZANIE KOSZTÓW WYWOZU NIECZYSTOŚCI STAŁYCH

Zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. . z 2012 poz. 391) zmienionej ustawą z dnia 25 stycznia 2013 r. (Dz. U. 2013 poz. 228) oraz Uchwałami Rady Miasta Krakowa od 1 lipca 2013 r. wprowadzony został nowy system opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi w Krakowie.

Od 1 lipca 2013 r. opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi określają odpowiednie uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyboru metody ustalenia tych opłat oraz ustalenie wysokości stawki takiej opłaty.

W uchwalach określono stawki dla budynków:

- jednorodzinnych,
- wielorodzinnych,
- dla nieruchomości, na których nie zamieszkują mieszkańcy (tzw. budynki użytkowe),
- dla nieruchomości na której w części zamieszkują, a w części nie zamieszkują mieszkańcy.

Wysokość stawek została uzależniona od sposobu zbierania i odbierania odpadów komunalnych, tj. zbiórki w sposób selektywny i sposób nie selektywny, oraz zostały uzależnione od ilości i pojemności pojemników oraz od częstotliwości ich wywozu zgodnie ze złożoną deklaracją o wysokości opłaty z gospodarowanie odpadami komunalnymi.

1. Rozliczenie opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi będzie dokonywane proporcjonalnie do wnoszonych co miesiąc opłat.

1. Rozliczenie również obejmować będzie opłaty za dodatkowe usługi świadczone przez Gminę Miejską Kraków w zakresie odbioru odpadów komunalnych(tj. np. najem pojemników, mycie, dezynfekcja pojemników itp.), które będą rozliczane proporcjonalnie do ilości lokali w budynku..

ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY GAZU DO LOKALI (w przypadku zbiorczej dostawy gazu do budynku)

§ 16

1. Niniejszy Regulamin dotyczy użytkowników lokali użytkowych, do których dostarczany jest gaz ze zbiorczej instalacji gazowej.
2. Rzeczywiste koszty obciążające budynek rozliczane będą na podstawie wskazań liczników indywidualnych lub proporcjonalnie do naliczeń.

3. Koszt dostawy gazu do lokalu nieopomiarowanego ustala się wg wzoru:

$$K_g = (K - \Sigma Z_i) / \Sigma O$$

gdzie:

K_g - koszt dostawy gazu do lokalu

K - ogółem rzeczywiste koszty dostawy gazu do nieruchomości potwierdzone fakturami (zł),

ΣZ_i - koszt gazu zużytego w lokalach opomiarowanych wyliczony jako suma zużyć gazu wg wskazań indywidualnych liczników pomnożona przez średnią cenę 1 m³ (zł).

ΣO - średnia miesięczna zaliczka dla lokali nieopomiarowanych w okresie rozliczeniowym,

4. Koszt dostawy gazu w stosunku do lokalu w całym okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru:

$$K_l = \Sigma O_1 \times K_g$$

gdzie:

K_l - koszt dostawy gazu obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł),

ΣO_1 - średnia miesięczna zaliczka lokalu w okresie rozliczeniowym,

K_g - koszt jednostkowy dostawy gazu do lokalu.

§ 17

Rozliczenie kosztów dostawy gazu w systemie pełnego opomiarowania

- 1 Średnią cenę za 1 m³ gazu ustala się według wzoru:

$$C_g = K / \Sigma O_i$$

gdzie:

C_g - średnia cena za 1 m³ gazu (zł),

K - ogółem rzeczywiste koszty dostawy gazu do nieruchomości potwierdzone fakturami (zł),

ΣO_i - suma zużyć m³ gazu wykazanych na licznikach indywidualnych.

- 2 Koszt dostawy gazu do lokalu w całym okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru:

$$Kg = Oi \times Cg$$

gdzie:

Kg - koszt dostawy gazu obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł),
 Oi - zużycie gazu na liczniku indywidualnym (m³),
 Cg - średnia cena za 1 m³ gazu (zł).

ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY PRĄDU DO LOKALI (w przypadku zbiorczej dostawy prądu do budynku)

§ 18

1. Niniejszy Regulamin dotyczy użytkowników lokali użytkowych, do których dostarczany jest prąd ze zbiorczej instalacji elektrycznej.
2. Rzeczywiste koszty obciążające budynek rozliczane będą na podstawie wskazań liczników indywidualnych lub proporcjonalnie do naliczeń.
3. W przypadku lokali nieopomiarowanych rozliczenia kosztów dokonuje się w stosunku do powierzchni użytkowej lokali.
4. Koszt dostawy prądu do lokalu nieopomiarowanego rozlicza się według wzoru:

$$Cg = (K - \Sigma Z_i) / \Sigma O$$

gdzie:

Cg - koszt dostawy prądu do lokalu ,
 K - ogółem rzeczywiste koszty dostawy prądu do nieruchomości potwierdzone fakturami (zł),
 ΣO - średnia miesięcznych zaliczek dla lokali nieopomiarowanych w okresie rozliczeniowym,
 ΣZ_i - suma zużyć prądu wykazanych na licznikach indywidualnych pomnożona przez cenę 1 kWh (zł).

5. Koszt dostawy prądu w stosunku do lokalu w całym okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru:

$$Kg = \Sigma O_1 \times Cg$$

gdzie:

Kg - koszt dostawy prądu obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł),
 ΣO₁ - średnia miesięcznych zaliczek w lokalu w okresie rozliczeniowym
 Cg - koszt jednostkowy dostawy prądu (zł/os).

§ 19

Rozliczenie kosztów dostawy prądu proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni użytkowej

$$(Kc / \Sigma_{\text{pow. b}}) \times Z_{\text{pow. b}}$$

gdzie:

Kc - ogółem rzeczywiste koszty dostawy prądu do nieruchomości potwierdzone fakturami
 Σ_{pow. b} - suma powierzchni użytkowej wszystkich lokali użytkowych nieopomiarowanych
 Z_{pow. b} - powierzchnia użytkowa lokalu

W szczególnych przypadkach dopuszcza się również możliwość rozliczenia kosztów energii elektrycznej proporcjonalnie do ilości użytkowników, dzierżawców w nieruchomości.

§ 20

Rozliczenie kosztów dostawy prądu w systemie pełnego opomiarowania

Cenę za 1 kWh prądu ustala się według wzoru:

$$Cg = K / \Sigma O$$

gdzie:

Cg - cena za 1 kWh prądu (zł),

K - ogółem rzeczywiste koszty dostawy prądu do nieruchomości potwierdzone fakturami (zł),
 ΣZ_i - suma zużyć kWh prądu wykazanych na licznikach indywidualnych.

Koszt dostawy prądu do lokalu w całym okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru:

$$K_g = \Sigma O \times C_g$$

gdzie:

K_g - koszt dostawy prądu obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł),
 ΣO - zużycie prądu na liczniku indywidualnym (kWh),
 C_g - cena za 1 kWh prądu (zł).

1. W przypadku:
 - a) stwierdzenia uszkodzenia liczników lub plomby, nieprawidłowego funkcjonowania liczników indywidualnych, które spowodować może zafałszowanie rzeczywistego pomiaru,
 - b) zgłoszenia przez użytkownika lokalu faktu nieprawidłowego funkcjonowania liczników indywidualnych w posiadających ważną legalizację,
 - c) utraty cech legalizacyjnych dla licznika indywidualnegorozliczenie kosztów dostawy energii elektrycznej dokonuje się jak dla lokalu nie wyposażonego w licznik indywidualny tj. lokal uznaje się za nieopomiarowany.

ROZLICZANIE RZECZYWISTYCH KOSZTÓW MEDIÓW I INNYCH ŚWIADCZEŃ W LOKALACH SŁUŻBY ZDROWIA

§ 21

1. W przypadku lokali znajdujących się w budynkach służby zdrowia rozliczenie opłat niezależnych od właściciela dokonuje się zgodnie z zawartymi umowami najmu w zależności od zajmowanej powierzchni (powierzchnia gabinetu i powierzchnia wspólna).
2. Lokale posiadające indywidualne opomiarowanie będą rozliczane zgodnie ze zużyciem wskazanym na licznikach.
3. Lokale opomiarowane będą partycypować w opłatach niezależnych od właściciela w zakresie części wspólnej.
4. Oprócz mediów i innych świadczeń wymienionych w § 1 pkt 5 rozliczeniu podlegają świadczenia dodatkowe, takie jak:
 - a) winda,
 - b) monitoring,
 - c) utrzymanie terenów zielonych i utwardzonych,
 - d) dozór,
 - e) sprzątanie itp.
5. Rozliczenie kosztów dokonuje się dzieląc sumę rzeczywistych kosztów wynikających z faktur (pomniejszonych o koszt lokali opomiarowanych) przez pozostałą powierzchnię do rozliczeń. Otrzymany w ten sposób wynik stanowi rzeczywisty koszt przypadający na 1 m² powierzchni do rozliczeń w danym okresie rozliczeniowym dla poszczególnych lokali w budynkach służby zdrowia.
6. Dla każdego lokalu zestawiane są zaliczki na pokrycie kosztów z faktycznie poniesionymi kosztami. Porównanie zaliczek (przedpłat) i kosztów za okres rozliczeniowy daje wynik ,tj. nadpłatę lub niedopłatę.

DYREKTOR
Katarzyna Zapał